

Grundsteuerreform 2025: Was bedeutet das für die Grundsteuer in Wolfslungen?

Warum wurden Sie aufgefordert, Grundsteuererklärungen für Ihren Grundbesitz beim Finanzamt abzugeben? Warum wird die Grundsteuer neu festgesetzt? Warum bekommen Sie neue Bescheide mit neuen Werten vom Finanzamt? Warum können Sie den aktuellen Hebesatz nicht mehr anwenden, um Ihren Grundsteuerbetrag zu berechnen? – Die Antworten auf all diese Fragen verbirgt sich hinter der „Grundsteuerreform“.

Warum eine Grundsteuerreform?

Hintergrund für die Grundsteuerreform ist das Urteil vom Bundesverfassungsgericht vom 10. April 2018, durch welches die Vorschriften für die Bemessung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt wurden.

Grund für die Verfassungswidrigkeit ist, dass bei der bisherigen Berechnung Werte aus dem Jahr 1964 als Grundlage dienten, die seither nicht mehr fortgeschrieben wurden. Mit diesem Urteil wurde auch entschieden, dass die aktuelle Berechnungsweise für die Grundsteuer noch bis zum 31.12.2024 Anwendung finden soll. Ab dem 01.01.2025 gilt dann die Neuregelung für die Berechnung der Grundsteuer.

Das Land Baden-Württemberg hat die Rechtsprechung im Landesgrundsteuergesetz umgesetzt und für das Grundvermögen (Grundsteuer B) ein modifiziertes Bodenwertmodell gewählt. Relevant hierfür waren die Grundstücksfläche und der jeweilige, vom unabhängigen Gutachterausschuss der Kommune zum 1. Januar 2022 festgestellte Bodenrichtwert. Nicht relevant war jedoch der Wert des Gebäudes auf dem entsprechenden Grundstück.

Ermittlung des Grundsteuerbetrags: Wer macht was?

Der im Grundsteuerbescheid festgesetzte Grundsteuerbetrag ergibt sich - wie bisher - aus einem dreistufigen Verfahren: Der Grundsteuerwert, welcher sich aus der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert errechnet, wird mit der gesetzlich vorgegebenen Steuermesszahl multipliziert. Das Ergebnis ist der Grundsteuermessbetrag. In einem dritten und letzten Schritt wird dann der Hebesatz der Kommune mit dem Grundsteuermessbetrag multipliziert. Daraus ergibt sich schließlich die konkrete Grundsteuer.

1. Zuständigkeit Finanzamt

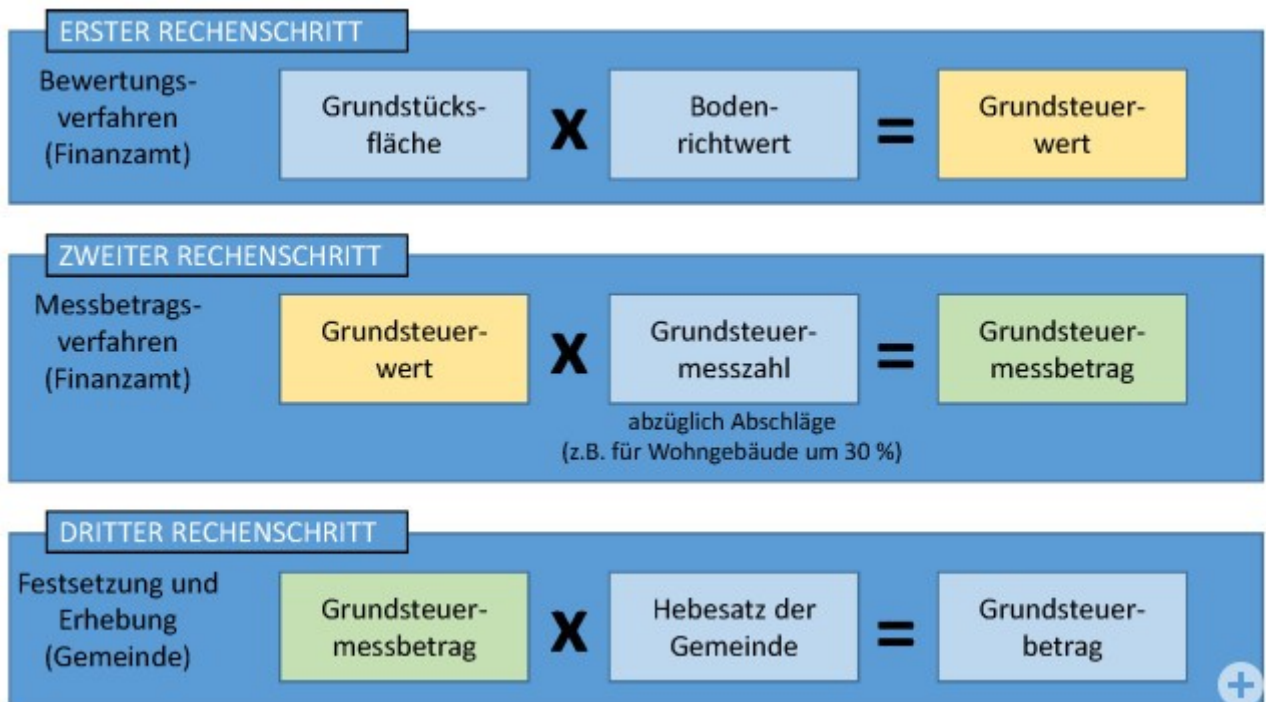
Grundsteuerwert bzw. Grundsteuermessbetrag wurden vom Finanzamt ermittelt und Ihnen jeweils mit Bescheid mitgeteilt. Die Daten dafür haben Sie in Ihrer Grundsteuererklärung angegeben. Bei Fragen oder Einwendungen zum Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid wenden Sie sich bitte an Ihr Finanzamt.

Die Gemeinde ist an den Grundsteuermessbescheid gebunden - auch dann, wenn Einspruch gegen den Grundsteuerwert- bzw. Grundsteuermessbescheid eingelegt wurde. Bei erfolgreichem Einspruch wird in der Folge der Grundsteuerbescheid von Amts wegen geändert.

2. Zuständigkeit Gemeinde

Der Hebesatz, mit dem der Messbetrag multipliziert wird, wird durch die Gemeinde festgelegt. Bei Fragen zum Hebesatz oder der konkret festgesetzten Grundsteuer wenden Sie sich an die

Gemeinde Wolfschlugen.



Wie sind Sie nun davon betroffen?

Durch die Änderung der Berechnungsgrundlage ändert sich, wie bereits ausgeführt, der Steuermessbetrag. Der Steuermessbetrag ist für die Kommune Grundlage für die Multiplikation mit dem Hebesatz und damit für die Berechnung der Grundsteuer. Die geänderte Berechnungsweise für den Steuermessbetrag wirkt sich also direkt auf die Steuerlast der Eigentümerinnen und Eigentümer aus.

Erste Prognosen für die erwartete Verschiebung der Steuerlast lassen sich bereits darstellen:

- Grundstücke in Zonen mit höheren Bodenrichtwerten werden eine höhere Belastung erfahren
- Unbebaute Baugrundstücke werden tendenziell ebenfalls höher belastet, weil diese nicht vom Bewertungsabschlag bei der Steuermesszahl profitieren.
- Kleine Grundstücke mit einem hohen Maß an baulicher Nutzung werden entlastet (eine kleinere Grundstücksfläche wird mit dem Bodenrichtwert multipliziert, die sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude werden nicht einberechnet).
- Flächenmäßig größere Grundstücke werden eher belastet (Bodenrichtwert wird mit einer hohen Quadratmeterzahl multipliziert).
- Gewerblich genutzte Grundstücke werden eher entlastet, da in Gewerbegebieten der Bodenrichtwert oft geringer ist.

Diese Prognosen lassen darauf schließen, dass Eigentümer*innen von älteren Häusern mit großen Grundstücken stärker belastet werden und Eigentümer*innen mit Geschosswohnungen eine Entlastung erfahren.

Welche Wirkung hat der Hebesatz?

Bitte rechnen Sie nicht mit dem aktuellen Hebesatz (2024), wenn sie berechnen möchten, wie Ihre Grundsteuer sich entwickelt. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.10.2024 den Hebesatz der Grundsteuer A ab 01.01.2025 auf 760 v.H. und den Hebesatz der Grundsteuer B auf 160 v.H. festgelegt.

Ein wichtiger Begriff in diesem Zusammenhang ist auch die „**Aufkommensneutralität**“, die von Bund, Land und Kommunen gewünscht ist. Dieser Begriff bedeutet, dass das Steueraufkommen der Gemeinden vor und nach der Reform gleich hoch sein soll. Mit dem Beschluss des Gemeinderats wird diese Aufkommensneutralität unter Zugrundelegung der heute vorliegenden Daten erreicht. Der Hebesatz liegt zudem in der vom Land ermittelten Spanne des Transparenzregisters:

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer-dossier/transparenzregister>.

Der Begriff der Aufkommensneutralität bezieht sich dabei ausschließlich auf das Einkommen der Kommune, nicht auf den Grundsteuerbetrag der Einzelpersonen. Die Höhe des Hebesatzes allein sagt daher nichts darüber aus, ob Sie mehr oder weniger Grundsteuer als bisher bezahlen müssen.

Welche Bedeutung hat die Grundsteuer C im Zusammenhang mit der Reform? Wird Wolfschlugen die Grundsteuer C einführen?

Mit der Grundsteuerreform wurde für die Kommunen die Möglichkeit eröffnet, eine Grundsteuer C für unbebaute baureife Grundstücke einzuführen, um diese mit einem höheren Hebesatz stärker zu belasten.

Ob und zu welchem Zeitpunkt diese in Wolfschlugen eingeführt wird, entscheidet der Gemeinderat.

Wie sieht die Zeitschiene aus?

Sie erhalten voraussichtlich Mitte Januar 2025 Ihren neuen Grundsteuerbescheid von der Gemeinde.